

Abschrift des Originals

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 44 a Lüländen – Nord

1. **Allgemeines**

Der Bebauungsplan Nr. 44 a Lüländen wurde aufgrund der §§ 1, 2, 8 ff. BBauG vom 23.06.1960 (BGBl. I. S. 341) aufgestellt und aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) entwickelt.

Die Erstellung wird notwendig, um den berechtigten, seit Jahren von der Wedeler Bevölkerung vorgetragenen Wünschen zu entsprechen, Bauland zum Bauen von Eigenheimen zu stellen.

2. **Besondere Merkmale**

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt ca. 0,9 km nordwestlich des Wedeler Auetales und wird im Westen z. T. von der Holmer – Schauenburger Straße (B 431), im Osten von der Straße Steinberg, im Norden von der Aastwiete und im Süden teilweise von dem bisher als Lüländen bezeichneten Weg begrenzt.

2.2 Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel ist der Bereich dieses Bebauungsplanes zum größten Teil als reines Wohngebiet (GFZ 0,4), zum kleineren Teil als allgemeines Wohngebiet (GFZ 0,7) und zum Teil als Grünflächen ausgewiesen.

2.3 Bebauung

Im Plangebiet befinden sich außer einigen Einfamilienhäusern an der Straße Steinberg und der Straße Lüländen die Betriebs- und Wohngebäude von einer Baumschule mit nördlich anschließenden Wirtschaftsflächen.

3. **Städtebauliche Leitgedanken**

Dieser Bebauungsplan ist der erste Teilabschnitt eines künftigen zusammenhängenden Neubaugebietes, das von der Aastwiete im Norden bis zur Bebauung entlang der Schauenburger bzw. Hinterstraße im Süden reicht, für das die Stadt Wedel aufgrund einer Untersuchung ein städtebauliches Gesamtkonzept beschlossen hat. Die übergeordnete Zielvorstellung dieses Konzeptes ist es, das Gebiet möglichst eng an den vorhandenen Stadtkörper anzubinden und als Stadtteil zu integrieren. Dieses Ziel wird sowohl durch die Führung der neu benannten Wohnsammelstraße Lüländen als auch durch die

Anordnung des vom Fahrverkehr unabhängigen Fußwegnetzes erreicht s. auch Punkt 5.2 + 5.3). Der Zielvorstellung der Stadt Wedel entsprechend soll dieser Bebauungsplan (44a) als erster Teilabschnitt in erster Linie den Bedarf an Grundstücken für Eigenheime decken. Um ein unübersichtliches ausuferndes Einfamilienhausgebiet zu vermeiden, wird eine gestalterische Gliederung wie folgt vorgesehen:

- Entlang der Wohnsammelstraße Lüländen ist eine zweigeschossige Reihenhausbebauung teilweise mit vorgelagerten Gartenhofhäusern angeordnet (GFZ 0,5), die sich in Richtung Norden als optische Führung des zentralen Fußweges fortsetzt.
- Das nördlich anschließende Gebiet zwischen den beiden Anliegerstichstraßen ist für eine dichte und flache Bebauung (GFZ 0,5) in Form von Gartenhofhäusern vorgesehen.
- Die an die Stichstraße nach außen anschließenden Gebiete sind überwiegend für freistehende Einfamilienhäuser ausgewiesen (GFZ 0,3), die durch Baugrenzen so angeordnet sind, dass sie sich jeweils um kurze Wohnwege gruppieren. Dadurch wird eine Verzahnung der anschließenden freien Landschaft mit der Bebauung erreicht.

Die reizvolle Anlage der ehemaligen Baumschule mit ihrem parkartigen Baumbestand an der Straße Lüländen erhält durch das Gesamtkonzept dieses Bebauungsplanes eine besondere Bedeutung als Orientierungs- und Identifikationsmerkmal in der neuen Siedlung. Die Ausweisung der Baumschulflächen im östlichen Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft entspricht dem F-Plan, der diesen Bereich als Bestandteil eines Grünzuges vorsieht.

4. Städtebauliche Werte

4.1	Fläche des Plangebietes	15,12 ha
4.2	Landwirtschaftliche Fläche	2,15 ha
4.3	Bruttobaugebiet	12,97 ha
4.4	Öffentliche Verkehrsflächen	
	vorhandene Verkehrsflächen	0,41 ha
	Fahrstraßen einschl. öffentl. Stellplätze, Geh- u. Radwege, Verkehrsgrünflächen	1,50 ha
4.5	Öffentl. Grün- u. Freiflächen	
	selbständige Fußwege	0,39 ha

Spielflächen	0,12 ha	
Schutz- u. Trenngrün	0,03 ha	
4.4 - 4.5 zusammen		2,45 ha
4.6 Nettobaugebiet		10,52 ha
reines Wohngebiet	9,90 ha	
allgem. Wohngebiet	0,62 ha	
4.7 Wohnungen		
vorhandene Wohnungen	9 WE	
geplante Wohnungen	175 WE	

5. Verkehrsmäßige Wohnungen

5.1 Die neue Wohnsammelstraße (Lülanden) im Süden des Planbereiches dieses Bebauungsplanes, an die später auch das südliche Teilgebiet gemäß der städtebaulichen Gesamtkonzeption angeschlossen wird, verbindet die Holmer-Schauenburgerstraße im Süd-Westen und die Straße Steinberg im Osten. Dadurch wird eine enge schleifenartige Anbindung an das Zentrum Wedels hergestellt unter Berücksichtigung der Veränderungen an der Holmer Straße im Zuge der Durchführung der Umgehungsstraße B 431. Eine Anbindung an die geplante Südumgehung wird angestrebt.

Zwei Anliegerstraßen, als Stichstraßen ausgebildet, erschließen das Plangebiet nach Norden. Sie werden durch einen Überlauf verbunden, der in Notsituationen wie Feuer oder Unfall geöffnet werden kann. Um einen Anschluss an eine spätere Entwicklung auf den im Westen an das Plangebiet angrenzenden Flächen zu sichern, wird eine Trasse im Anschluss an die Planstraße A in dieser Richtung freigehalten. Die Erschließung der an die Stichstraße nach außen anschließenden Einfamilienhausgebiete erfolgt zum Teil über kurze Stichstraßen bzw. über 2 vorhandene öffentliche Fußwege. Vier Hausgruppen mit je 6 WE werden über private Wohnwege erschlossen, deren Zugänglichkeit durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt bzw. der Anlieger gesichert wird.

5.2 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze sind entlang der Wohnsammel- und Anliegerstraßen überwiegend in Längsaufstellung vorgesehen. Im Bereich der konzentrierten Bebauung im südlichen und mittleren Bereich sind Flächen für gemeinschaftliche Garagen und Stellplätze gesondert ausgewiesen. Im Bereich der äußeren Einfamilienhaus-

gebiete sind Garagen und Stellplätze auf den Einzelgrundstücken unterzubringen.
Zusätzlich sind ausgewiesen:

ca. 80 öffentliche Parkplätze an den Straßen

120 Garagen und Einstellplätze als Gemeinschaftsanlagen.

5.3 Fußgängerverkehr

Im Plangebiet ist ein Fußwegnetz in Nord-Süd und Ost-West-Richtung vorgesehen, das einerseits die Wohnungen mit den Wohnfolgeeinrichtungen wie Kinderspielplätze u. a. verbindet sowie die Verbindung zur Umgebung herstellt. So wird der Nord-Süd-Weg später das angrenzende südliche Teilgebiet durchqueren und den Anschluss zur Stadtmitte herstellen. Der Ost-West-Weg findet Anschluss an einen Fußweg durch den Grüngürtel im Osten, der im B-Plan Nr. 39 jenseits der Straße Steinberg bereits festgesetzt worden ist.

6. Kinderspielplätze

Entsprechend der unter Punkt 4.7 genannten Höchstzahl der geplanten Wohnungen ergibt sich ein Bedarf an Spielflächen von ca. 1.400 m². Davon sind 40 % für Kleinkinder auf den Grundstücken anzulegen und 60 % = 840 m² an öffentlichen Spielflächen für Schulkinder. Der Bebauungsplan weist 2 öffentliche Spielplätze innerhalb des Planbereiches von etwa 1.150 m² aus, die untereinander und mit den umliegenden Wohngebieten durch vom Fahrverkehr getrennte Fußwege verbunden sind.

7. Ver- und Entsorgung

Wasser-, Erdgas- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wedel (Holstein): Schmutz- und Regenwasser wird durch getrennte Sammelkanäle abgeleitet.

8. Kosten und Erschließung

Es ergeben sich Erschließungskosten in Höhe von ca. 6.800.000,-- DM.

Das Nettobaugebiet beträgt ca. 105.200 m².

Die Kosten der Erschließung werden demnach voraussichtlich per Quadratmeter Nettobauland ca. 65,-- DM/m² betragen.

Die Stadt trägt gemäß § 129 Abs. I Satz 3 BBauG mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Wedel (Holstein), den 2. Jan. 1979

(Dr. Hörnig)
Bürgermeister